



Catalogue no. 11F0019MIE — No. 253

ISSN: 1205-9153

ISBN: 0-662-40544-7

Research Paper

Analytical Studies Branch Research Paper Series

Summary of: Are Immigrants Buying to Get In?: The Role of Ethnic Clustering on the Homeownership Propensities of 12 Toronto Immigrant Groups, 1996-2001

by Michael Haan

Business and Labour Market Analysis Division
24-F, R.H. Coats Building, Ottawa, K1A 0T6

Telephone: 1 800 263-1136



Statistics
Canada

Statistique
Canada

Canada

Summary of: Are Immigrants Buying to Get In?: The Role of Ethnic Clustering on the Homeownership Propensities of 12 Toronto Immigrant Groups, 1996-2001

by Michael Haan

11F0019MIE No. 253

ISSN: 1205-9153

ISBN: 0-662-40544-7

Business and Labour Market Analysis Division
24-F, R.H. Coats Building, Ottawa, ON K1A 0T6

How to obtain more information:
National inquiries line: 1 800 263-1136
E-Mail inquiries: infostats@statcan.ca

May 2005

Published by authority of the Minister responsible for Statistics Canada

© Minister of Industry, 2005

All rights reserved. The content of this publication may be reproduced, in whole or in part, and by any means, without further permission from Statistics Canada, subject to the following conditions: that it is done solely for the purposes of private study, research, criticism, review, newspaper summary, and/or for non-commercial purposes; and that statistics Canada be fully acknowledged as follows: source (or "Adapted from", if appropriate): Statistics Canada, name of product, catalogue, volume and issue numbers, reference period and page(s). Otherwise, no part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopy, for any purposes, without prior written permission from Licensing Services, Marketing Division, Statistics Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

Cette publication est disponible en français.

Note of appreciation:

Canada owes the success of its statistical system to a long-standing partnership between Statistics Canada, the citizens of Canada, its businesses, governments and other institutions. Accurate and timely statistical information could not be produced without their continued cooperation and goodwill.

I. Introduction

Spatial assimilation theory is a model of status attainment that links the spatial and social positions of minority group members (Massey and Denton 1985). If applied to immigrants, the model would suggest that immigrants would first cluster in typically poor neighbourhoods with high concentrations of co-ethnics, but that ethnic concentration should be temporary and of declining utility. Once an immigrant family's socioeconomic status improves, they should merge into the residential 'mainstream' by moving to a better, and typically less segregated, neighbourhood (Massey and Denton 1985). Further, although housing tenure is not an explicit dimension of spatial assimilation theory, given the well-established relationship between income, human capital and homeownership (Balakrishnan and Wu 1992; Laryea 1999), and the importance of homeownership as an indicator of well-being and residential assimilation (Myers and Lee 1998), part of an immigrant family's socioeconomic ascent should be a shift from tenant to homeowner (Alba and Logan 1992). Spatial assimilation theory would further predict that same-group concentration should be inversely related to homeownership since ethnic enclaves are typically conceived of as poor rental zones (Fong and Gulia 1999; Myles and Hou 2004).

Recent research (Alba and Nee 2003; Logan, Alba, and Zhang 2002), however, finds that some immigrant groups may be choosing against spatial assimilation to form more durable 'ethnic communities' (Logan, Alba, and Zhang 2002), giving rise to a positive and growing 'enclave effect' on homeownership (Borjas 2002). In this paper, an enclave effect is evaluated as an explanation for the 1996–2001 homeownership patterns of Toronto's 12 largest recent immigrant groups. Using longitudinally-consistent and temporally-antecedent 1996 neighbourhood ethnic composition data¹ this paper aims to determine if immigrants buy homes outside their enclaves or prefer an owner-occupied neighbourhood of same-group members. To this end, the paper discusses the potential benefits of living and buying in an enclave; it develops a predictive framework for determining which groups might benefit from owner-occupied ethnic communities; it also examines the issue of 'neighbourhood disequilibrium' and evaluates the enclave effect on homeownership using a sample of recent (1996–2001) movers, their 1996 neighbourhood ethnic characteristics, and bivariate probit models with sample selection corrections (Van de Ven and Van Praag 1981).

II. New assimilation theory and resource spillovers

As today's immigrants now immediately span the socioeconomic hierarchy of their host society, many new arrivals do not satisfy one of the initial conditions of spatial assimilation theory—entry at the bottom of a society's socioeconomic hierarchy (Alba and Nee 2003; Massey 1981). It follows then that the neighbourhoods where these immigrants live are not necessarily the poor rental zones they were assumed to be under assimilation theory. As this pertains to homeownership, the increase in immigrant diversity presents at least three options for new immigrants: 1) remain segregated by creating high quality, owner-occupied neighbourhoods; 2) merge directly into the mainstream with a home purchase; 3) follow a process of spatial assimilation similar to earlier arrivals, starting in a poor rental neighbourhood of co-ethnics and then eventually buying a home away from same-group members. While in the past,

1. Observations in tracts without a 1996 designation are deleted. Many thanks to Feng Hou of Statistics Canada for providing the longitudinally-consistent census tract codes necessary for this merge.

improvements in spatial position almost necessarily meant an increase in physical distance from same-group members, ethnic enclaves may now influence the tenure decisions of some groups.

This paper uses a modification of Borjas's (1998) 'ethnic capital' to identify the impact that neighbourhood ethnic composition characteristics have on homeownership. Borjas posits that the average human capital of a particular ethnic group will determine whether an enclave has centripetal pull or not. He contends that members of high ethnic-capital groups will want to live beside co-ethnics because of potential resource 'spillovers,' whereas groups with low ethnic capital would benefit from living outside ethnic enclaves. Presumably, resource spillovers can be received in any good neighbourhood, regardless of ethnic character, but social transfers require interconnectedness between community members (Coleman 1988)—something more likely to be high in an ethnic enclave (Qadeer 2003). Moreover, enclaves confer cultural capital benefits: cultural preservation, access to ethnic goods and services, and support networks. In short, the benefits of an ethnic enclave may alter the incentive structure for high ethnic-capital immigrant groups seeking a good neighbourhood.

III. Identifying high and low levels of ethnic capital: The hypotheses

The direction of the enclave effect on homeownership should be a function of the group's ethnic capita. To predict when an enclave will attract same-group homebuyers, income and education are used to proxy ethnic capital for each of the 12 ethnic groups (Table 1). If a group has above-median income, or more members with a university diploma than the city average, group members will be more likely to look within the group to seek spillovers, and will be more likely to buy a home in an ethnic enclave (hypothesis 1). Conversely, if a group has both below-median income and a smaller proportion of university graduates, members will be more likely to buy a home outside the enclave, consistent with spatial assimilation theory (hypothesis 2).

Table 1: The ethnic capital of 12 Toronto ethnic groups

Ethnic group	Univ. degree (%)	Income (median)
Chinese	34	\$31,600
Jewish	46	\$50,900
Indian	31	\$32,600
Iranian	37	\$22,200
Italian	8	\$38,500
Filipino	38	\$29,600
Ukrainian	32	\$38,200
Toronto	23	\$35,900
Jamaican	6	\$25,300
Polish	23	\$30,900
Portuguese	4	\$33,200
Sri Lankan	11	\$18,600
Vietnamese	12	\$23,300

Note: Income refers to Adult-equivalent-adjusted income. Figures refer to the highest earners in the economic family.

Source: 2001 Census of Canada Economic Family File.

IV. What is an enclave?

The requisite degree of clustering to constitute an ethnic enclave varies widely across studies. Enclaves are measured here at the neighbourhood or census tract² level. Neighbourhoods are the microcosms where stores, schools, community centres, and other ethnic services are located, where languages are preserved, where contact with friends, families and co-ethnics is maintained, and where employment connections are built. And neighbourhoods are where socioeconomic spillovers are likely to occur. But when does a 'neighbourhood' become an 'enclave'? After performing a series of sensitivity tests, this paper follows Bobo et al. (2000), using a threshold of 10% to designate an ethnic enclave.³

V. Data

This study uses the 1996 and 2001 Census of Canada master files. Their large sample size (20% instead of 3% in the public use files), the longitudinally-consistent census tract information, and the full ethnicity information allow for a focus on only Toronto for this study. Toronto is ideal for testing hypotheses about self-segregation. Its many flourishing immigrant neighbourhoods suggest that homebuyers face a similar housing market, and are subject to a similar pricing and availability frontier. Further, it has a wide cross-section of immigrant groups with sufficient variation among them to identify the differences in the home-buying behaviour among immigrants with different levels of ethnic capital. Finally, data from the 2001 Canadian census show that 37% of all immigrants (44% of recent [post-1985] immigrants) choose to live in Toronto. If there is an enclave effect on homeownership, it is likely to be operating in Toronto.

VI. Measures: The unit of analysis is the economic family, defined as an unattached individual or a union of two or more persons living in the same dwelling and related by blood, marriage, common-law or adoption. Only permanent Canadian residents who have recently moved and who are not living in institutions, collective dwellings, or military quarters, and where the highest earner is age 25–65, are included, and the characteristics (origin, socio-demographic variables) of the highest earner represent the family. The models contain both family- and neighbourhood-level indicators. Family information includes demographic, household, and immigration characteristics, which are included as controls. Large differences in homeownership propensities by ethnic origin have been found elsewhere (Borjas 2002; Ray and Moore 1991; Skaburskis 1996); a vector of ethnicity main effect indicators is included to separate these differences from the enclave effect. To control for neighbourhood characteristics other than ethnic character, a series of ecological indicators are included: a vector of enclave indicators, the mean logged neighbourhood income, the percent of residents with a university degree, a series of controls for median house age, the migration patterns of that neighbourhood, and the percentage of owner-occupied dwellings. By including these, it is possible to determine if homeownership propensities vary in socioeconomically-similar neighbourhoods. Of central importance are

2. A census tract is a small geographic unit delineated by Statistics Canada that consists of between 2,500 and 8,000 people. Boundaries generally follow permanent and easily identifiable physical features such as streets, transportation easements and municipal areas, and are as socio-economically homogenous as possible. When delineating census tracts, Statistics Canada colludes with local authorities and urban planners to ensure that tracts are both geographically and sociologically intuitive (Statistics Canada 2002).

3. This decision has also proven to be almost inconsequential elsewhere. Logan et al. (2002) find their results to be quite robust to different definitions.

interaction terms between national origin (at the family-level) and neighbourhood ethnic enclave indicators; they indicate whether being of a certain origin and in an enclave of same-group members operate jointly to motivate homeownership beyond all other variables, in other words, the enclave effect on homeownership.

V.2 Tenure choice under equilibrium conditions: Vital to isolating an enclave effect on homeownership is the importance of determining what the ethnic concentration of a neighbourhood was when the residential choice was made. Voluntary segregation presupposes that families make choices based in part on the ethnic character of their neighbourhood at the time of their move (Frey 1979). If the ethnic composition has shifted away from a family's preference moving, they are in 'disequilibrium' with their original preference for neighbourhood composition. Applying this logic to homeownership, if neighbourhood composition is part of the package that attracts homebuyers, it is important to measure ethnic composition as close to time of arrival as possible. This can be best done by focusing on movers.⁴

V.3 Estimation technique: Using a sample of movers introduces the problem of bias since movers are a self-selected sample. The size of the bias depends on how distinct the selected sample is from the population of interest (Winship and Mare 1992). Estimations based on a mover sample overemphasize the relationship between any two variables that co-vary with both owning and moving. A variation of Heckman's selection model (1979), capable of estimating binary outcomes in the selection and estimation equation (Boyes, Hoffman and Low 1989; Greene 1992; Van de Ven and Van Praag 1981), corrects for this.

VI. Results

Looking at the "probit" models in Table 6 following, 5 groups have significantly different homeownership propensities in an enclave versus a non-enclave. For Indians, Filipinos, and Jamaicans, the enclave effect is negative, suggesting an increase in spatial distance with home purchase. Based on their ethnic capital, only Jamaicans follow the expected trends (hypothesis 1). Both Indians and Filipinos are unexpectedly more likely to buy outside their enclave, despite above-average levels of ethnic capital (Table 1). For Chinese and Italians, the results are more consistent with patterns predicted by group ethnic capital; expected homeownership rates are about 6 and 7 points higher for these families in an enclave, suggesting that Chinese and Italians are more interested in 'buying to get in' to their enclave (hypothesis 1).⁵

4. As one reader commented, homebuyers in the present are also out of equilibrium, as they will often make purchase decisions based on future considerations. Although a valid point, this would seem to be more relevant for studying house characteristics (size, number of rooms, value, etc.) than neighbourhood composition.

5. Table 6 has results from a probit specification run on all families, followed by a bivariate probit model ('HeckProb') that uses movers but corrects for non-representativeness. In both the standard and Heckman probit models, Bayes Information Criterion (BIC) and the log likelihood point to the models with neighbourhood ethnic composition data as the better choice, suggesting that neighbourhood ethnic composition is indeed a relevant component of a family's housing tenure decision. For the Log Likelihood, a bigger positive number is preferred; for BIC, a lower negative number is desirable. In both cases, the model with neighbourhood information fits better.

Table 6: The 'enclave effect' for Toronto's 12 largest immigrant groups

<i>High ethnic capital groups</i>			<i>Low ethnic capital groups</i>		
Group	Probit	HeckProb	Group	Probit	HeckProb
Chinese	2.3 *	5.7 ***	Jamaican	-14.1 ***	-16.7 ***
Jewish	2.9	0.9	Polish	-4.3	-3.8
Indian	-2.7 *	-3.5	Portuguese	2.2	4.1
Iranian	-11.8	-8.1	Sri Lankan	-4.1	6.9
Italian	7.1 ***	7.2 ***	Vietnamese	-1.6	5.6
Filipino	-17.9 ***	-10.8			
Ukrainian	-5.5	-15.2			

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

Note: The numbers above refer to the average differences (in percentage points) in predicted homeownership rates in an enclave versus a non-enclave.

Source: 2001 Census of Canada with 1996 Neighbourhood Data attached.

The probit models do not allow for neighbourhood turnover; and the degree to which families chose their neighbourhood's ethnic composition cannot be determined. Neighbourhood choice is better determined by looking at the composition at the time of the move, and correcting the coefficients for the sample selection bias that accompanies a non-random sample (HeckProb model). For most groups, the differences in the enclave effect between the two models are relatively minor. The negative effects for Indians and Filipinos are no longer statistically significant, removing the two cases that run contrary to the expectations based on ethnic capital. Now, 3 groups support (and no groups contradict) the patterns of homeownership predicted by looking at a group's ethnic capital. Consistent with hypothesis 1, Chinese and Italians appear to be 'buying to get in' to their neighbourhood under equilibrium conditions, and Jamaicans are more likely to buy outside their enclave. For 3 of the 12 groups, there is an enclave effect on homeownership.

VII. Discussion and conclusion

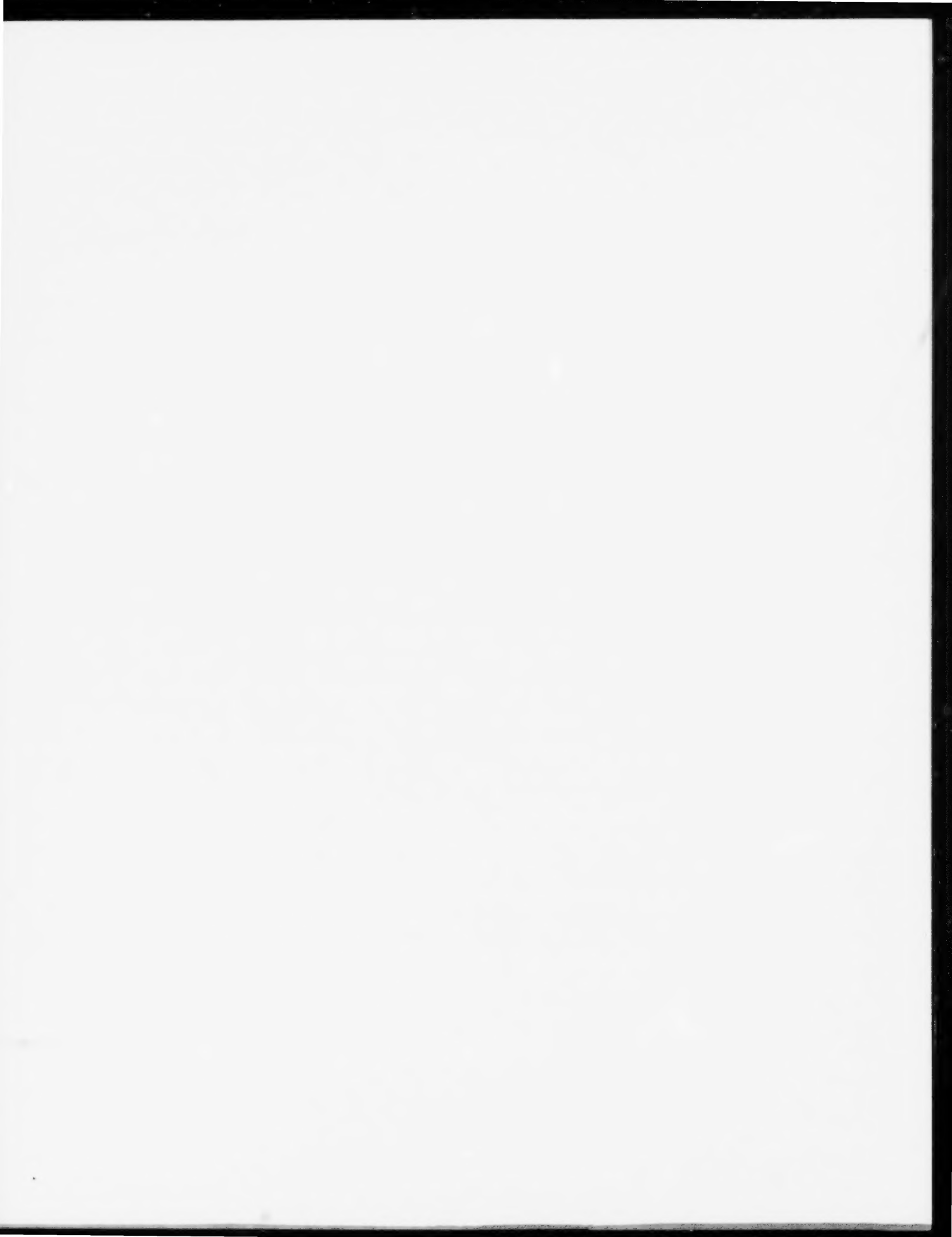
Testing for an enclave effect on homeownership can determine whether ethnic communities emerge voluntarily. This is the first study to determine how neighbourhood ethnic composition alters residential behaviour, using group-level socioeconomic resources to predict change.

After correcting for 'neighbourhood disequilibrium', or the possibility that neighbourhood composition departs from what a family prefers over time, 3 of the 12 groups in this study consider proximity to same-group members as helping in homeownership decisions. Two of the groups, Chinese and Italians, have above-average levels of ethnic capital and tend to seek homes close to other group members. For Jamaicans, distance also seems to matter, although home purchases are more likely to occur *outside* enclaves. In all three cases, there is an enclave effect on homeownership that is a function of group ethnic capital. Perhaps more surprising is how *infrequently* neighbourhood composition alters the incentives for homeownership. For most of these Toronto groups, proximity to same-group members does not induce them to make tenure choices that they would not already make.

References

- Alba, R. D. and J. Logan. 1992. "Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic-Groups." *International Migration Review*. 26, 4: 1314-1341.
- Alba, Richard. D. and Victor Nee. 2003. *Remaking the American Mainstream: Assimilation and Contemporary Immigration*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Balakrishnan, T.R. and Zheng Wu. 1992. "Home Ownership Patterns and Ethnicity in Selected Canadian Cities." *The Canadian Journal of Sociology*. 17: 389-404.
- Bobo, Lawrence D., Melvin L. Oliver, James H. Johnson Jr. and Abel Valenzuela Jr. (eds.). 2000. *Prismatic Metropolis: Inequality in Los Angeles*. New York: Russell Sage.
- Borjas, George J. 1998. "To Ghetto or Not to Ghetto: Ethnicity and Residential Segregation." *Journal of Urban Economics*. 44, 2: 228-253.
- . 2002. "Homeownership in the Immigrant Population." *Journal of Urban Economics*. 52, 3: 448-476.
- Boyes, William J., Dennis L. Hoffman and Stuart A. Low. 1989. "An Econometric Analysis of the Bank Credit Scoring Problem." *Journal of Econometrics*. 40: 3-14.
- Coleman, James S. 1988. "Social Capital in the Creation of Human Capital." *American Journal of Sociology*. 94, Supplement: s95-s120.
- Fong, Eric and Milena Gulia. 1999. "Differences in Neighborhood Qualities among Racial and Ethnic Groups in Canada." *Sociological Inquiry*. 69, 4: 575-598.
- Frey, William. 1979. "Central City White Flight: Racial and Nonracial Causes." *American Sociological Review*. 44, 3: 425-448.
- Greene, William H. 1992. "A Statistical Model for Credit Scoring." New York University, Leonard N. Stern School of Business, Department of Economics working paper no. 92-29, New York.
- Heckman, James. 1979. "Sample Selection Bias as a Specification Error." *Econometrica*. 47, 1: 153-162.
- Laryea, Samuel A. 1999. "Housing Ownership Patterns of Immigrants in Canada." Working paper no. 99-19. Vancouver Centre of Excellence, Research on Immigration and Integration in the Metropolis, Vancouver.
- Logan, John R., Richard D. Alba and Wenquan Zhang. 2002. "Immigrant Enclaves and Ethnic Communities in New York and Los Angeles." *American Sociological Review*. 67, 2: 299-322.

- Massey, Douglas S. 1981. "Social class and ethnic segregation: A reconsideration of methods and conclusions." *American Sociological Review*. 46, 5: 641-650.
- Massey, Douglas S. and Nancy A. Denton. 1985. "Spatial Assimilation as a Socioeconomic Outcome." *American Sociological Review*. 50, 1: 94-106.
- Myers, Dowell and Seong Woo Lee. 1998. "Immigrant Trajectories into Homeownership: A Temporal Analysis of Residential Assimilation." *International Migration Review*. 32, 3: 593-625.
- Myles, John and Feng Hou. 2004. "Changing Colours: Neighbourhood Attainment and Residential Segregation Among Toronto's Visible Minorities." *Canadian Journal of Sociology*. 29, 1: 29-58.
- Qadeer, Mohammad A. 2003. "Ethnic Segregation in Toronto and the New Multiculturalism." Research Bulletin #12. Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- Ray, Brian K. and Eric G. Moore. 1991. "Access to home ownership among immigrant groups in Canada." *Canadian Review of Sociology and Anthropology*. 28, 1: 1-29.
- Skaburskis, Andrejs. 1996. "Race and Tenure in Toronto." *Urban Studies*. 33, 2: 223-252.
- Statistics Canada. 2002. *2001 Census Dictionary*. Catalogue no. 92-378-XIE.
- Van de Ven, Wynand and Bernard Van Praag. 1981. "The Demand for Deductibles in Private Health Insurance: A Probit Model with Sample Selection." *Journal of Econometrics* 17, 2: 229-252.
- Winship, Christopher and Robert D. Mare. 1992. "Models for Sample Selection Bias." *Annual Review of Sociology*. 18: 327-350.





N° 11F0019MIF au catalogue — N° 253

ISSN: 1205-9161

ISBN: 0-662-74145-5

Document de recherche

**Direction des études analytiques
documents de recherche**

Sommaire de: Les immigrants achètent-ils pour s'intégrer? : Le rôle du regroupement ethnique dans la propension à devenir propriétaire chez douze groupes d'immigrants à Toronto, 1996 à 2001

par Michael Haan

Division de l'analyse des entreprises et du marché du travail
24-F, immeuble R.-H.-Coats, Ottawa (Ontario) K1A 0T6

Téléphone: 1 800 263-1136



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

**Sommaire de: Les immigrants achètent-ils pour s'intégrer? : Le rôle
du regroupement ethnique dans la propension à devenir
propriétaire chez douze groupes d'immigrants à Toronto,
1996 à 2001**

par Michael Haan

**11F0019MIF N° 253
ISSN: 1205-9161
ISBN: 0-662-74145-5**

Division de l'analyse des entreprises et du marché du travail
24-F, Immeuble R.-H.-Coats, Ottawa (Ontario) K1A 0T6

Comment obtenir d'autres renseignements :
Service national de renseignements : 1 800 263-1136
Renseignements par courriel : infostats@statcan.ca

Mai 2005

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2005

Tous droits réservés. Le contenu de cette publication peut être reproduit en totalité ou en partie, par quelque moyen que ce soit, sans autre autorisation de Statistique Canada, sous réserve des conditions suivantes : cela est fait uniquement aux fins d'une étude privée, d'une recherche, d'une critique, d'une revue, d'un sommaire de journal et/ou à des fins non commerciales; la contribution de Statistique Canada est pleinement reconnue de la façon suivante : source (ou « Adapté de », le cas échéant) : Statistique Canada, nom du produit, n° de catalogue, volume et numéro, période de référence et page(s). Autrement, il est interdit de reproduire ou de transmettre le contenu de la présente publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, enregistrement sur support magnétique, reproduction électronique, mécanique, photographique ou autre, ou de l'emmagasiner dans un système de recouvrement, sans l'autorisation écrite préalable des Services de concession des droits de licence, Division du marketing, Statistique Canada, Ottawa (Ontario) Canada K1A 0T6.

Also available in English.

Note d'appréciation :

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population, les entreprises, les administrations publiques et d'autres institutions. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques précises et actuelles.

I. Introduction

La théorie de l'assimilation spatiale est un modèle d'accession à un statut social reliant les positions spatiale et sociale des membres des groupes minoritaires (Massey et Denton, 1985). Lorsqu'on l'applique aux immigrants, le modèle fait ressortir que ceux-ci se regrouperont d'abord dans des quartiers typiquement pauvres, où il existe des concentrations élevées de membres de la même collectivité ethnique, mais que cette concentration ethnique est temporaire et perd de son utilité au fil du temps. Dès que le statut socioéconomique de la famille de l'immigrant s'améliore, celle-ci s'intègre dans le secteur résidentiel général et s'installe dans un meilleur quartier, où il existe généralement une moins grande ségrégation résidentielle (Massey et Denton, 1985). Par ailleurs, même si le mode d'occupation du logement ne constitue pas une dimension explicite de la théorie de l'assimilation spatiale, compte tenu de la relation bien établie entre le revenu, le capital humain et l'accession à la propriété (Balakrishnan et Wu, 1992; Laryea, 1999), de même que de l'importance de l'accession à la propriété en tant qu'indicateur de bien-être et d'assimilation résidentielle (Myers et Lee, 1998), un des éléments de l'ascension socioéconomique d'une famille d'immigrants est la transition de l'état de locataire à celui de propriétaire (Alba et Logan, 1992). Toujours selon la théorie de l'assimilation spatiale, la concentration de membres d'un même groupe devrait être inversement corrélée à l'accession à la propriété, les enclaves ethniques étant généralement perçues comme des zones à logements locatifs pauvres (Fong et Gulia, 1999; Myles et Hou, 2004).

Selon des recherches récentes (Alba et Nee, 2003; Logan, Alba et Zhang, 2002), toutefois, certains groupes d'immigrants pourraient choisir d'aller à l'encontre de l'assimilation spatiale en formant des « collectivités ethniques » durables (Logan, Alba et Zhang, 2002), exerçant ainsi un « effet d'enclave » positif et croissant sur l'accession à la propriété (Borjas, 2002). Dans le présent rapport, nous évaluons la possibilité d'un effet d'enclave en tant qu'explication des profils d'accession à la propriété observés entre 1996 et 2001 chez les douze plus grands groupes de nouveaux immigrants à Toronto. Au moyen de données sur la composition ethnique des quartiers longitudinalement cohérentes et temporellement antécédentes à 1996¹, nous déterminons si les immigrants choisissent d'acheter une maison en dehors de leur enclave, ou préfèrent un quartier habité par des membres du même groupe qu'eux qui sont propriétaires de leur logement. À cette fin, nous passons en revue les avantages qu'il pourrait y avoir à vivre dans une enclave et à y acheter une maison. Puis nous élaborons un cadre prédictif, en vue de déterminer quels groupes seraient susceptibles de bénéficier de la création de collectivités ethniques de propriétaires. Nous présentons ensuite le problème du « déséquilibre par rapport au quartier » et nous évaluons l'effet d'enclave sur l'accession à la propriété à partir d'un échantillon de nouveaux résidents (1996 à 2001) et des caractéristiques ethniques du quartier où ils habitaient en 1996, au moyen de modèles probit bivariés avec correction pour la sélection de l'échantillon (Van de Ven et Van Praag, 1981).

II. Nouvelle théorie de l'assimilation et retombées de ressources

Étant donné que les immigrants d'aujourd'hui embrassent d'emblée la hiérarchie socioéconomique de la société qui les accueille, un grand nombre de ces nouveaux arrivants ne

1. Les observations dans les secteurs de recensement sans désignation pour 1996 ont été supprimées. L'auteur remercie Feng Hou, de Statistique Canada, d'avoir fourni les codes de secteur de recensement longitudinalement cohérents nécessaires pour cette fusion.

satisfont pas à l'une des conditions initiales de la théorie de l'assimilation spatiale, c'est-à-dire l'entrée au bas de l'échelle socioéconomique d'une société (Alba et Nee, 2003; Massey, 1981). Il s'ensuit que les quartiers où ces immigrants vivent ne sont pas forcément les zones locatives pauvres qu'elles étaient en vertu de la théorie de l'assimilation. En ce qui a trait à l'accession à la propriété, en raison de leur plus grande diversité, les nouveaux immigrants ont au moins trois options : 1) rester ségrégués en créant des quartiers de haute qualité, dont les habitants sont propriétaires de leur logement; 2) s'intégrer directement dans le secteur résidentiel ordinaire en achetant une maison; 3) suivre un processus d'assimilation spatiale semblable à celui des immigrants arrivés antérieurement, en commençant par vivre dans un quartier locatif pauvre aux côtés de membres du même groupe ethnique, puis en achetant finalement une maison dans un quartier éloigné de celui où vivent les membres de leur groupe. Même si, par le passé, l'amélioration de la position spatiale sous-entendait presque obligatoirement un accroissement de la distance physique par rapport aux membres du même groupe ethnique, les enclaves ethniques peuvent maintenant exercer une influence pour les décisions relatives au mode d'occupation du logement de certains groupes.

La présente étude repose sur une modification de la théorie du « capital ethnique » de Borjas, afin de déterminer les répercussions qu'ont les caractéristiques de la composition ethnique du quartier sur l'accession à la propriété. Borjas postule que le capital humain moyen d'un groupe ethnique particulier détermine si une enclave exerce une traction centripète ou non. Il prétend que les membres de groupes où le capital ethnique est élevé souhaiteront vivre aux côtés de personnes appartenant à la même ethnie qu'eux, du fait des retombées possibles de ressources, tandis que les groupes possédant un faible capital ethnique profiteront du fait de vivre à l'extérieur d'enclaves ethniques. Ces retombées pourront sans doute être obtenues dans tout bon quartier, indépendamment du caractère ethnique, le degré d'interconnexion entre les membres d'une collectivité étant un précurseur nécessaire des transferts sociaux (Coleman, 1988). Ce degré d'interconnexion est vraisemblablement plus important dans une enclave ethnique (Qadeer, 2003). Par ailleurs, les enclaves comportent des avantages du point de vue du capital culturel, comme : la préservation de la culture, ainsi que l'accès à des biens et des services ethniques de même qu'à des réseaux de soutien. En résumé, les avantages d'une enclave ethnique peuvent modifier la structure des incitatifs pour les groupes d'immigrants dont le capital ethnique est élevé et qui sont à la recherche d'un bon quartier où s'établir.

III. Détermination des niveaux élevé et faible de capital ethnique : les hypothèses

La direction de l'effet d'enclave sur l'accession à la propriété pourrait être fonction du capital ethnique du groupe. Pour prédire si une enclave attirera des acquéreurs de logement appartenant au même groupe, nous utilisons le revenu et le niveau de scolarité comme approximation du capital ethnique pour chacun des 12 groupes ethniques (tableau 1). Si un groupe a un revenu supérieur à la médiane, ou compte un plus grand nombre de diplômés universitaires que la ville en général, les membres de ce groupe rechercheront des retombées à l'intérieur de leur groupe et seront, par conséquent, plus susceptibles d'acheter une maison dans une enclave ethnique (hypothèse 1). Inversement, si un groupe a un revenu inférieur à la médiane, ainsi qu'une faible proportion de diplômés universitaires, ses membres seront plus susceptibles d'acheter une maison à l'extérieur de leur enclave, conformément à la théorie de l'assimilation spatiale (hypothèse 2).

Tableau 1 : Capital ethnique de 12 groupes à Toronto

Groupe ethnique	Dipl. univ. (%)	Revenu (médian)
Chinois	34	31 600 \$
Juifs	46	50 900 \$
Indiens	31	32 600 \$
Iraniens	37	22 200 \$
Italiens	8	38 500 \$
Philippins	38	29 600 \$
Ukrainiens	32	38 200 \$
Toronto	23	35 900 \$
Jamaïcains	6	25 300 \$
Polonais	23	30 900 \$
Portugais	4	33 200 \$
Sri Lankaïs	11	18 600 \$
Vietnamiens	12	23 300 \$

Note : Le revenu s'entend du revenu corrigé en fonction du nombre d'équivalents adultes. Les chiffres se rapportent uniquement à la personne gagnant le revenu le plus élevé dans la famille économique.

Source : Fichier-familles économiques du Recensement du Canada de 2001.

IV. Qu'est-ce qu'une enclave?

Le degré de regroupement jugé requis pour qu'il y ait création d'une enclave ethnique varie selon les auteurs. Dans la présente étude, les enclaves sont mesurées au niveau du quartier ou du secteur de recensement². Les quartiers sont des microcosmes où existent des magasins, des écoles, des centres communautaires et d'autres services ethniques; ils sont aussi les lieux où est préservée la langue, où sont maintenus les contacts avec les amis, les membres de la famille et les membres du groupe ethnique, et où sont établis des contacts professionnels. Quand un « quartier » devient-il une « enclave »? Par suite d'une série de tests de sensibilité, nous utilisons un seuil de 10 %, dans la présente étude, pour définir une enclave ethnique, selon la convention de Bobo et coll. (2000)³.

V. Données

La présente analyse utilise les fichiers maîtres des Recensements du Canada de 1996 et 2001. La grande taille de l'échantillon couvert par les fichiers maîtres (20 % au lieu de 3 % pour les fichiers de données à grande diffusion), les données au niveau du secteur de recensement longitudinalement cohérentes et l'information complète sur les caractéristiques ethniques

2. Un secteur de recensement est une petite unité géographique délimitée par Statistique Canada, qui comprend de 2 500 à 8 000 habitants. Habituellement, les limites suivent des caractéristiques physiques permanentes et faciles à identifier, comme des rues, des servitudes de voie de circulation et des zones municipales, et sont aussi homogènes que possible du point de vue socioéconomique. Pour délimiter les secteurs de recensement, Statistique Canada consulte les autorités locales et les urbanistes, afin de s'assurer que les secteurs sont géographiquement et sociologiquement intuitifs (Statistique Canada, 2002).

3. D'autres auteurs ont prouvé que cette décision est presque sans conséquence. Logan et coll. (2002) constatent que leurs résultats sont assez robustes à diverses définitions.

permettent de limiter l'étude à Toronto. Cette ville offre un environnement idéal pour la vérification des hypothèses au sujet de l'autoségrégation. Ses nombreux quartiers florissants d'immigrants laissent supposer que les acquéreurs de logement font face au même marché du logement, aux mêmes prix et à la même frontière de disponibilité. Par ailleurs, la ville compte un échantillon représentatif de groupes d'immigrants suffisamment différents les uns des autres pour qu'il soit possible de déceler les différences de comportement concernant l'achat d'une maison entre des immigrants dont les niveaux de capital ethnique varient. Enfin, les données du Recensement du Canada de 2001 indiquent que 37 % des immigrants (44 % de nouveaux immigrants [arrivés après 1985]) décident de vivre à Toronto. S'il existe un effet d'enclave sur l'accession à la propriété, il est probable qu'il se manifeste à Toronto.

VI. Mesures : L'unité d'analyse est la famille économique, définie comme étant une personne hors famille ou un groupe de deux ou plusieurs personnes vivant dans le même logement ou unies par les liens du sang, du mariage, de l'union libre ou de l'adoption. Seuls sont inclus les résidents permanents du Canada ayant déménagé récemment qui ne vivent pas dans un établissement, un logement collectif ou une caserne et qui font partie d'un ménage où la personne gagnant le revenu le plus élevé est âgée de 25 à 65 ans. Les caractéristiques (origine, variables sociodémographiques, etc.) de la personne ayant le revenu le plus élevé sont celles utilisées pour représenter la famille. Les modèles utilisés contiennent des indicateurs au niveau de la famille, ainsi qu'au niveau du quartier. Les renseignements sur la famille comprennent les caractéristiques démographiques, les caractéristiques du ménage et les caractéristiques d'immigration, qui sont incluses à titre de contrôle. D'importantes variations de la propension à devenir propriétaire selon l'origine ethnique ont également été observées ailleurs (Borjas, 2002; Ray et Moore, 1991; Skaburskis, 1996). Un vecteur d'indicateurs d'effet principal de l'ethnicité est inclus dans les modèles afin de faire la distinction entre ces différences et l'effet d'enclave. Pour tenir compte de l'effet des autres caractéristiques du quartier que le caractère ethnique, nous avons inclus une série d'indicateurs écologiques : un vecteur d'indicateurs d'enclave, la moyenne logarithmique du revenu du quartier, le pourcentage de résidents titulaires d'un diplôme universitaire, une série de variables de contrôle pour l'âge moyen de la maison, les profils de migration du quartier en question et le pourcentage de logements occupés par leurs propriétaires. En introduisant ces variables, il est possible de déterminer si la propension à devenir propriétaire varie dans les quartiers ayant des caractéristiques socioéconomiques comparables. Les termes d'interaction entre l'origine ethnique (au niveau de la famille) et les indicateurs d'enclave ethnique du quartier jouent un rôle crucial dans la présente étude, car ils indiquent si avoir une origine particulière et vivre dans une enclave comptant des membres du même groupe ethnique sont des facteurs qui agissent conjointement pour motiver l'accession à la propriété au-delà de toute les autres variables, autrement dit, l'effet d'enclave sur l'accession à la propriété.

V.2 Choix du mode d'occupation du logement dans des conditions d'équilibre : Afin d'isoler un effet d'enclave sur l'accession à la propriété, il est important de déterminer ce qu'était la concentration ethnique d'un quartier au moment où le choix du lieu de résidence a été fait. La ségrégation volontaire présuppose que, quand elles déménagent, les familles font leur choix en se fondant en partie sur le caractère ethnique de leur quartier (Frey, 1979). Si la composition ethnique du quartier a évolué de sorte qu'elle s'est écartée des préférences de la famille depuis le moment où celle-ci y a emménagé, celle-ci se retrouve en « déséquilibre » par rapport à ses préférences originales en ce qui a trait à la composition du quartier. Si l'on applique cette logique à l'accession à la propriété, et si la composition du quartier fait partie du forfait qui attire les

acheteurs de maison, il est important de mesurer la composition ethnique à un moment aussi rapproché que possible de l'arrivée dans le quartier. Le meilleur moyen de le faire est de se concentrer sur les personnes qui déménagent⁴.

V.3 Technique d'estimation : L'utilisation d'un échantillon de personnes ayant déménagé entraîne un problème de biais, étant donné qu'il s'agit d'un échantillon autosélectionné. La grandeur du biais dépendra de la mesure dans laquelle les caractéristiques de cet échantillon diffèrent de celles de la population d'intérêt (Winship et Mare, 1992). Les estimations fondées sur un échantillon de personnes qui ont déménagé mettent excessivement en relief la relation entre toutes paires de variables qui covarient avec le fait d'être propriétaire et d'avoir déménagé. Afin de corriger cette non-représentativité, nous utilisons une variante du modèle de sélection d'Heckman (1979), qui permet d'estimer des résultats binaires pour l'équation de sélection ainsi que l'équation d'estimation (Boyce, Hoffman et Low, 1989; Greene, 1992; Van de Ven et Van Praag, 1981).

VI. Résultats

Si nous examinons d'abord les modèles « probit » dans le tableau 6 au tableau qui suit, nous constatons que la différence entre la propension à accéder à la propriété dans une enclave par opposition à une non-enclave est significative pour cinq groupes. Pour les Indiens, les Philippins et les Jamaïcains, l'effet d'enclave est négatif, ce qui sous-tend qu'il y a accroissement de la distance spatiale lors de l'achat d'une maison. Si l'on s'en tient au capital ethnique, seuls les Jamaïcains suivent la tendance prévue (hypothèse 1). Les Indiens et les Philippins sont étonnamment plus susceptibles d'acheter une maison en dehors de leur enclave, bien que leurs niveaux de capital ethnique soient supérieurs à la moyenne (tableau 1). En ce qui a trait aux Chinois et aux Italiens, les résultats concordent davantage avec les profils projetés en se fondant sur le capital ethnique du groupe. Pour ces familles, les taux prévus d'accession à la propriété sont environ 6 à 7 points plus élevés dans une enclave que dans une non-enclave, ce qui porte à croire que les Chinois et les Italiens sont plus intéressés par l'achat d'une propriété dans leur enclave (hypothèse 1)⁵.

4. Comme l'a fait remarquer un lecteur, les personnes qui achètent un logement sont, dans le présent, également en déséquilibre, puisqu'elles prennent souvent la décision d'acheter en fonction de considérations quant à l'avenir. Ce point est certes valide, mais serait sans doute plus pertinent si l'on étudiait les caractéristiques des logements (taille, nombre de pièces, valeur, etc.) plutôt que la composition du quartier.

5. Le tableau 6 présente les résultats de l'exécution d'un modèle probit sur l'ensemble des familles, suivie par l'exécution d'un modèle probit bivarié (« HeckProb ») portant sur les personnes ayant déménagé, mais corrigé pour la non-représentativité. Dans les modèles probit aussi bien standard que d'Heckman, le Bayes Information Criterion (BIC) et la log-vraisemblance indiquent que les modèles contenant des variables de composition ethnique du quartier sont les meilleurs, ce qui donne à penser que cette composition ethnique est effectivement un élément pertinent de la décision concernant le mode d'occupation du logement prise par la famille. En ce qui a trait à la log-vraisemblance, un nombre positif plus grand est préférable, tandis que dans le cas du BIC, un nombre négatif plus faible est souhaitable. Dans les deux cas, le modèle contenant l'information sur le quartier est mieux ajusté.

Tableau 6 : L'« effet d'enclave » pour les 12 plus grands groupes d'immigrants à Toronto

Groupes à capital ethnique élevé			Groupes à capital ethnique faible		
Groupe	Probit	HeckProb	Groupe	Probit	HeckProb
Chinois	2,3 *	5,7 ***	Jamaïcains	-14,1 ***	-16,7 ***
Juifs	2,9	0,9	Polonais	-4,3	-3,8
Indiens	-2,7 *	-3,5	Portugais	2,2	4,1
Iraniens	-11,8	-8,1	Sri Lankais	-4,1	6,9
Italiens	7,1 ***	7,2 ***	Vietnamiens	-1,6	5,6
Philippins	-17,9 ***	-10,8			
Ukrainiens	-5,5	-15,2			

*p<0,05, **p<0,01, ***p<0,001

Note : Les chiffres du tableau représentent les différences moyennes (en points de pourcentage) entre les taux prévus d'accès à la propriété dans une enclave par opposition à une non-enclave.

Source : Recensement du Canada de 2001 avec les données sur les quartiers de 1996 annexées.

Les modèles probit ne tiennent pas compte du renouvellement de la population du quartier et ne permettent pas de déterminer dans quelle mesure la composition ethnique du quartier correspond au choix des familles qui l'habitent. Le meilleur moyen d'évaluer le choix du quartier consiste à examiner la composition de celui-ci au moment du déménagement et de corriger les coefficients pour le biais de sélection d'échantillon dû à l'utilisation d'un échantillon non aléatoire (modèle HeckProb). Pour la plupart des groupes, la différence d'effet d'enclave entre les deux modèles est assez faible. Les effets négatifs dans le cas des Indiens et des Philippins ne sont plus statistiquement significatifs, ce qui élimine deux cas allant à l'encontre des attentes fondées sur le capital ethnique. Maintenant, trois groupes confirment (et aucun groupe ne contredit) les profils d'accès à la propriété prévus antérieurement en examinant le capital ethnique des groupes. Conformément à l'hypothèse 1, les Chinois et les Italiens semblent « acheter pour entrer » dans leur quartier dans des conditions d'équilibre, et les Jamaïcains sont plus susceptibles d'acheter en dehors de leur enclave. Pour 3 des 12 groupes étudiés ici, il s'exerce effectivement un effet d'enclave sur l'accès à la propriété.

VII. Discussion et conclusion

En testant l'hypothèse d'un effet d'enclave sur l'accès à la propriété, il est possible de déterminer si une collectivité ethnique se crée volontairement. La présente étude est la première qui vise à déterminer comment la composition ethnique du quartier influe sur le comportement concernant le choix du lieu de résidence, en se fondant sur les ressources socioéconomiques au niveau du groupe pour prédire qu'elle pourrait être l'évolution de ce comportement.

Après correction pour tenir compte du « déséquilibre par rapport au quartier », c'est-à-dire la possibilité que la composition du quartier s'écarte des préférences d'une famille au fil du temps, 3 des 12 groupes visés par l'étude considèrent la proximité de membres du même groupe comme les aidant dans leur décision quant à l'achat d'une maison. Deux de ces groupes, les Chinois et les Italiens, possèdent un capital ethnique supérieur à la moyenne et ont tendance à rechercher un logement à proximité d'autres membres du groupe. Pour les Jamaïcains, la distance semble aussi importer, mais l'achat d'une maison est plus susceptible d'avoir lieu *en dehors* des enclaves. Dans les trois cas, il s'exerce un effet d'enclave sur l'accès à la propriété qui dépend du capital ethnique du groupe. L'observation la plus étonnante est peut-être à quel point il est *peu*

fréquent que la composition du quartier modifie les incitatifs à devenir propriétaire. Pour la plupart des groupes de Toronto, la proximité de membres du même groupe ne paraît pas les inciter à choisir un mode d'occupation du logement qu'ils ne choisiraient pas autrement.

Bibliographie

- Alba, R. D. et J. Logan. 1992. « Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic-Groups ». *International Migration Review*. 26, 4 : 1314-1341.
- Alba, Richard. D. et Victor Nee. 2003. *Remaking the American Mainstream: Assimilation and Contemporary Immigration*. Cambridge, MA : Harvard University Press.
- Balakrishnan, T.R. et Zheng Wu. 1992. « Home Ownership Patterns and Ethnicity in Selected Canadian Cities ». *Cahiers Canadiens de Sociologie*. 17 : 389-404.
- Bobo, Lawrence D., Melvin L. Oliver, James H. Johnson Jr. et Abel Valenzuela Jr. (réds.). 2000. *Prismatic Metropolis: Inequality in Los Angeles*. New York : Russell Sage.
- Borjas, George J. 1998. « To Ghetto or Not to Ghetto: Ethnicity and Residential Segregation ». *Journal of Urban Economics*. 44, 2 : 228-253.
- . 2002. « Homeownership in the Immigrant Population ». *Journal of Urban Economics*. 52, 3 : 448-476.
- Boyes, William J., Dennis L. Hoffman et Stuart A. Low. 1989. « An Econometric Analysis of the Bank Credit Scoring Problem ». *Journal of Econometrics*. 40 : 3-14.
- Coleman, James S. 1988. « Social Capital in the Creation of Human Capital ». *American Journal of Sociology*. 94, Supplement : s95-s120.
- Fong, Eric et Milena Gulia. 1999. « Differences in Neighborhood Qualities among Racial and Ethnic Groups in Canada ». *Sociological Inquiry*. 69, 4 : 575-598.
- Frey, William. 1979. « Central City White Flight: Racial and Nonracial Causes ». *American Sociological Review*. 44, 3 : 425-448.
- Greene, William H. 1992. « A Statistical Model for Credit Scoring ». New York University, Leonard N. Stern School of Business, Department of Economics working paper no. 92-29, New York.
- Heckman, James. 1979. « Sample Selection Bias as a Specification Error ». *Econometrica*. 47, 1 : 153-162.
- Laryea, Samuel A. 1999. « Housing Ownership Patterns of Immigrants in Canada ». Working paper no. 99-19. Vancouver Centre of Excellence, Research on Immigration and Integration in the Metropolis, Vancouver.
- Logan, John R., Richard D. Alba et Wenquan Zhang. 2002. « Immigrant Enclaves and Ethnic Communities in New York and Los Angeles ». *American Sociological Review*. 67, 2 : 299-322.

- Massey, Douglas S. 1981. « Social class and ethnic segregation: A reconsideration of methods and conclusions ». *American Sociological Review*. 46, 5 : 641-650.
- Massey, Douglas S. et Nancy A. Denton. 1985. « Spatial Assimilation as a Socioeconomic Outcome ». *American Sociological Review*. 50, 1 : 94-106.
- Myers, Dowell et Seong Woo Lee. 1998. « Immigrant Trajectories into Homeownership: A Temporal Analysis of Residential Assimilation ». *International Migration Review*. 32, 3: 593-625.
- Myles, John et Feng Hou. 2004. « Changing Colours: Neighbourhood Attainment and Residential Segregation Among Toronto's Visible Minorities ». *Canadian Journal of Sociology*. 29, 1: 29-58.
- Qadeer, Mohammad A. 2003. « Ethnic Segregation in Toronto and the New Multiculturalism ». Research Bulletin no. 12. Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.
- Ray, Brian K. et Eric G. Moore. 1991. « Access to home ownership among immigrant groups in Canada ». *Canadian Review of Sociology and Anthropology*. 28, 1 : 1-29.
- Skaburskis, Andrejs. 1996. « Race and Tenure in Toronto ». *Urban Studies* 33, 2 : 223-252.
- Statistique Canada. 2002. « Dictionnaire du recensement de 2001 ». N° 92-378-XIF au catalogue.
- Van de Ven, Wynand et Bernard Van Praag. 1981. « The Demand for Deductibles in Private Health Insurance: A Probit Model with Sample Selection ». *Journal of Econometrics* 17, 2 : 229-252.
- Winship, Christopher and Robert D. Mare. 1992. « Models for Sample Selection Bias ». *Annual Review of Sociology*. 18 : 327-350.

